

Hörstel

Altbaucharme, harmonische Raumaufteilung und das gewisse Etwas – Einfamilienhaus mit Charakter!

Codice oggetto: 26159010



PREZZO D'ACQUISTO: 219.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 129,68 m² • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 672 m²

Codice oggetto: 26159010 - 48477 Hörstel

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26159010 - 48477 Hörstel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26159010
Superficie netta	ca. 129,68 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1938
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	219.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26159010 - 48477 Hörstel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	20.08.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	228.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1938

Codice oggetto: 26159010 - 48477 Hörstel

La proprietà



Codice oggetto: 26159010 - 48477 Hörstel

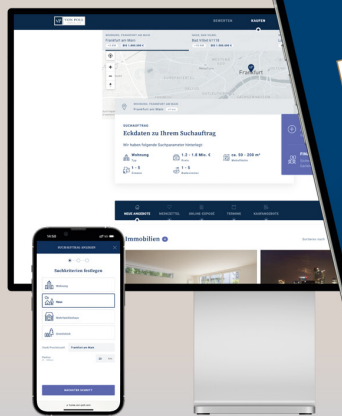
La proprietà



Codice oggetto: 26159010 - 48477 Hörstel

La proprietà





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26159010 - 48477 Hörstel

La proprietà



Codice oggetto: 26159010 - 48477 Hörstel

La proprietà



Codice oggetto: 26159010 - 48477 Hörstel

La proprietà



VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Codice oggetto: 26159010 - 48477 Hörstel

Una prima impressione

Ein Haus mit klassischem Charakter, gemütlicher Raumaufteilung und viel Raum für eigene Ideen.

Ursprünglich wurde das Haus im Jahr 1938 in massiv Bauweise erbaut und über die Jahre erweitert sowie verändert. 1962 erfolgte der Ausbau des Schlafzimmers und 1988 ein größerer Umbau. Insbesondere in den 1980er-Jahren wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Vieles ist seitdem auf diesem Stand geblieben und bietet nun eine solide Grundlage, um das Haus mit neuen Ideen weiterzuentwickeln und den eigenen Vorstellungen anzupassen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m², verteilt auf 4,5 Zimmer, eine separate Küche sowie zwei Bäder, bietet das Haus heute ein gemütliches Zuhause für Paare oder Familien. Gleichzeitig eröffnet die Aufteilung verschiedene Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise wäre eine Gliederung in zwei separate Wohnbereiche denkbar. Zudem wird das Platzangebot durch zusätzliche Nutzflächen im ausgebauten Spitzboden sowie im Keller ergänzt.

Im Erdgeschoss verbindet die Diele die verschiedenen Wohnbereiche miteinander. Rechts liegt das einladende Wohn- und Esszimmer, das viel Platz für ein angenehmes Beisammensein zur Verfügung stellt. Gleich nebenan liegt die großzügige Küche mit Einbauküche. Ein Esstisch lässt sich hier gut integrieren und macht die Küche zu einem geselligen Treffpunkt für gemeinsames Kochen und Essen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Bad mit Badewanne und dem gemütlichen Kaminzimmer – ein Ort zum Wohlfühlen, dessen Mittelpunkt ein moderner, in Sandstein eingefasster Kamin ist. Ein direkter Zugang führt weiter in den Wintergarten. Geschützt am Haus gelegen, bietet er viel Privatsphäre und einen schönen Platz, um zur Ruhe zu kommen.

Aktuell dient das Dachgeschoss als privater Schlafbereich mit zwei Schlafzimmern und einem zweiten Bad mit Dusche. Großzügige Fensterflächen sorgen in einem der Schlafzimmer für eine angenehme Helligkeit und führen zugleich auf die Dachterrasse. Dort findet sich Platz für eine Sitzgelegenheit und einen ruhigen Rückzugsort an der frischen Luft.

Über eine Hartholztreppe führt der Weg weiter in den ausgebauten Spitzboden. Die hier vorhandene Nutzfläche eignet sich ideal als Stauraum. Auch der Keller erweitert das Platzangebot um praktische Abstellflächen sowie einen Waschraum und den Heizungsraum. Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung mit moderner Brennwerttechnik

aus dem Jahr 2023.

Für die Unterbringung der Fahrzeuge stehen eine Garage, als auch ein Carport zur Verfügung.

Eine Besonderheit zeigt sich bei der Grundstückssituation: Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt ca. 672 m². Im Jahr 1979 wurde das Nachbarhaus an die Garage angebaut und befindet sich auf demselben Grundstück. Beide Einheiten sind rechtlich nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) durch eine Teilungserklärung klar voneinander getrennt.

Ein Haus mit gewachsener Geschichte, gemütlichen Wohnbereichen und vielfältigen Möglichkeiten, die eigenen Vorstellungen umzusetzen. Wer den Charme des Bestehenden schätzt und zugleich Raum für eigene Ideen sucht, findet hier eine interessante Basis für ein Zuhause mit persönlicher Handschrift.

Wenn Sie mehr über die Immobilie erfahren möchten, melden Sie sich gerne bei uns. Wir freuen uns darauf, Ihnen das Haus persönlich vorzustellen.

Codice oggetto: 26159010 - 48477 Hörstel

Dettagli dei servizi

Gebäudeausstattung:

- Massives Einfamilienhaus, Bj. 1938
- Ausbau des Schlafzimmers 1962
- Umbau 1988
- Zweischaliges Ziegelmauerwerk
- Fassade mit Verblendmauerwerk/ Klinker
- Satteldachkonstruktion mit Tondachziegeln
- Unterkellert

Sanitär-, Elektro- und Heizungstechnik:

- Bad (EG): Badewanne, halbhoch gefliest
- Bad: (DG): Dusche, Fenster, raumhoch gefliest, Deckenvertäfelung
- Leitungssysteme teilweise erneuert
- Hauselektrik teilweise erneuert
- Satellitenanlage vorhanden
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Öl-Zentralheizung mit Brennwerttechnik, Bj. 2023
- Kamin

Fußbodenheizung (Wohnzimmer)

Fenster, Türen und Innenausstattung:

- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Bodenbeläge: Vinylparkett, Laminat, Teppich und Fliesen
- Hartholztreppe
- Einbauküche vorhanden

Garage, Stellplätze und Garten:

- Garage, Bj. 1967
- Carport
- Dachterrasse
- Wintergarten
- 672 m² Grundstück (1/2 Anteil)
- Rechtliche Abgrenzung zum Nachbarhaus gemäß Teilungserklärung, nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Codice oggetto: 26159010 - 48477 Hörstel

Tutto sulla posizione

Hörstel besticht als charmante Kleinstadt mit rund 20.000 Einwohnern und einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre. Die ausgewogene Infrastruktur bietet Gesundheits- und Bildungseinrichtungen sowie eine gute Anbindung an umliegende Wirtschaftszentren. Mit niedriger Bevölkerungsdichte und geringer Kriminalitätsrate schafft Hörstel ein sicheres Umfeld, das besonders Familien anspricht.

Familien finden hier ein harmonisches Umfeld mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in naturnaher Umgebung. Ruhige Wohnlagen und ein nachbarschaftliches Miteinander schaffen Geborgenheit – ideal für ein erfülltes Familienleben.

Bildungseinrichtungen wie Grundschulen, weiterführende Schulen und Kindergärten sind bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Gesundheitsversorgung mit Apotheken und Arztpraxen liegt in unmittelbarer Nähe.

Supermärkte, Spielplätze und Sportanlagen sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Zudem garantieren die öffentlichen Verkehrsmittel, darunter Busse und der Bahnhof Hörstel, eine flexible Mobilität.

Für Familien, die Wert auf Sicherheit, Natur und gute Infrastruktur legen, ist Hörstel eine besonders attraktive Adresse für sorgloses Aufwachsen und Wohlbefinden.

Codice oggetto: 26159010 - 48477 Hörstel

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 26159010 - 48477 Hörstel

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Knieper

Marktstraße 20, 48431 Rheine

Tel.: +49 5971 - 79 371 0

E-Mail: rheine@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com